



**Pan**  
**Lech Janicki**  
**Starosta Ostrzeszowski**  
ul. Zamkowa 31  
63 – 500 Ostrzeszów

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 16 ust. 1, 2, 4 w związku z art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464) kontrolerzy:

- 1) Agata Smal – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego;
- 2) Milena Kamieniecka – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,

przeprowadzili, działając na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.104.2020.1, w dniach od 7 lipca 2020 r. do 7 września 2020 r., kontrolę w Starostwie Powiatowym w Ostrzeszowie, ul. Zamkowa 31, 63 – 500 Ostrzeszów.

Przedmiot kontroli obejmował realizację przez Starostę Ostrzeszowskiego zaleceń pokontrolnych w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywanie innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Kontrolą objęto okres od 13 września 2018 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych. W związku z powyższym na podstawie art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej, przekazuję niniejsze wystąpienie pokontrolne.

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Ostrzeszowie były prowadzone sprawy należące do 5 z 6 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

<b>lp.</b>	<b>Nazwa obszaru</b>	<b>Ocena cząstkowa</b>
<b>1</b>	<b>Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>2</b>	<b>Użytkowanie wieczyste</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>3</b>	<b>Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>4</b>	<b>Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne</b>	<b>Pozytywna</b>

**Mając na uwadze powyższe  
oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami  
gospodarowanie przez Starostę Ostrzeszowskiego nieruchomościami stanowiącymi  
własność Skarbu Państwa i wykonywanie przez niego innych zadań zleconych w  
zakresie gospodarki nieruchomościami**

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości oraz przyczyny i skutki ich powstania:

- w zakresie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa:

- 1) brak księgi wieczystej oraz dokumentu potwierdzającego prawo własności Skarbu Państwa**, w odniesieniu do nieruchomości położonej w:
- a) miejscowości Bledzianów, gm. Ostrzeszów, działka nr 411 o pow. 0.5900 ha (użyczenie);
  - b) Grabów nad Prosną, działka nr 274 o pow. 1.5483 ha (użyczenie);
  - c) Grabów nad Prosną, działka nr 298/2 o pow. 0.0412 ha (użyczenie);
  - d) Smolniki, gm. Grabów nad Prosną, działka nr 435/10 o pow. 2.8689 ha (użyczenie), co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn).

Starosta Ostrzeszowski poinformował, iż w odniesieniu do wymienionych wyżej nieruchomości „*podejmie działania polegające na prawidłowym przestrzeganiu art. 23 ust. 1c pkt 1 i 3 ugn.*”

- w zakresie użytkowania wieczystego:

- 2) wskazanie, w wypowiedzeniu z dnia 5 listopada 2019 r. znak GN.6843.14.2019, Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kaliszu jako organu właściwego do rozpatrzenia wniosku, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione, albo uzasadnione w mniejszej wysokości, w związku z wypowiedzeniem 3% stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości położonej w Grabowie nad Prosną, działka nr 967 i zaproponowaniem 1% stawki**, co stanowi naruszenie art. 73 ugn, który został zmieniony z dniem 15 sierpnia 2019 r.

W odniesieniu do wskazanej nieprawidłowości Starosta Ostrzeszowski podniósł, iż z uwagi na fakt, iż wniosek użytkowników wieczystych wpłynął przed zmianą przepisów, to zastosowano uregulowania prawne w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie nowelizacji ugn z dnia 13 czerwca 2019 r.

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Wskazana nowelizacja art. 73 ugn została wprowadzona ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r. poz. 1309). W zakresie zmian do ugn ustawa zmieniająca nie wprowadziła przepisów przejściowych, dlatego też, od dnia 15 sierpnia 2019 r. we wszystkich niezakończonych sprawach należało zastosować przepisy w brzmieniu znowelizowanym.

Jak wskazano w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 listopada 2006 r. sygn. akt K 30/06: „*Milczenie ustawodawcy co do reguły intertemporalnej należy uznać za przejaw jego woli bezpośredniego działania nowego prawa, chyba że przeciw jej zastosowaniu przemawiają ważne racje systemowe lub aksjologiczne.*”

Przedmiotowa kwestia została wyjaśniona również w dobrych praktykach legislacyjnych Rządowego Centrum Legislacji („Przepisy przejściowe a zasada działania nowego prawa wprost”), w których wskazano, że „*jeżeli w ustawie brak jest przepisów przejściowych, ustawę tę stosuje się od dnia jej wejścia w życie wprost i bezpośrednio do wszystkich stanów prawnych objętych jej zakresem podmiotowym i przedmiotowym. Innymi słowy, uniemożliwia to stosowanie innych przepisów niż przepisy nowe (przepisy w brzmieniu nadanym nowelizacją).*”

- w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości:

- 3) brak w decyzjach jednego z elementów tj. właściwego pouczenia wynikającego z art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a. a zawierającego treść o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania** (powyższe dotyczy spraw o następujących znakach: GN.6821.11.2019, GN.6821.10.2019, GN.6821.5.2019, GN.6821.9.2019, GN.6821.13.2019)

W odniesieniu do powyższej nieprawidłowości Starosta Ostrzeszowski wskazał, iż *decyzje zawierały w podstawie prawnej art. 107 k.p.a. oraz w ich treści znajdowało się pouczenie o prawie do odwołania, a zatem nie mogły szkodzić stronie, która zastosowała się do tego pouczenia. Zaznaczyć należy, że przedmiotowe decyzje nakładały obowiązek udostępnienia nieruchomości, na który właściciele nie wyrazili inwestorowi zgody (GN.6821.11.2019, GN.6821.10.2019), bądź ze względu na nieuregulowany stan prawny nie można było ustalić obecnego właściciela (GN.6821.5.2019, GN.6821.9.2019, GN.6821.13.2019). Zgodnie natomiast z art. 127a k.p.k. oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania musiały zostać złożone przez każdą ze stron postępowania. Nadmieniam, że zostały opracowane zmienione wzory decyzji (styczeń 2020 r.), w których w pouczeniu wskazano pełną treść art. 127a k.p.a. o prawie do zrzeczenia się odwołania zgodnie z treścią art. 107 k.p.a.).*

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Od czasu noweli z 7.04.2017 r. – zgodnie z treścią art. 127a k.p.a. – organ I instancji obowiązany jest w pouczeniu decyzji informować strony postępowania o *prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania* czego zabrakło w powyższych rozstrzygnięciach.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Ostrzeszowskiego ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w celu jej dostosowania do wymogów wynikających z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez wskazanie nr księgi wieczystej, a w sytuacji braku księgi wieczystej - dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości;
2. wypowiedanie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 73 ugn;
3. w sprawach z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości wszczętych po wejściu w życie ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego

oraz niektórych innych ustaw, zamieszczanie w decyzjach administracyjnych pouczenia o możliwości zrzeczenia się odwołania przez strony postępowania.

Proszę o przekazanie informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Wojewoda Wielkopolski  
Łukasz Mikołajczyk (-)

.....  
*(podpis kierownika jednostki  
kontrolującej lub pracownika  
upoważnionego do podpisywania w jego  
imieniu wystąpień pokontrolnych)*